



# **RAPPORT ANNUEL 2024**



## EPSILON 360°, LA SCPI DÉDIÉE À L'IMMOBILIER « SMALLCAPS »

La SCPI Epsilon 360° est la première SCPI dédiée à l'immobilier « Smallcaps », c'est-à-dire aux immeubles tertiaires (commerces, bureaux, locaux d'activités,...) de taille intermédiaire généralement comprise entre 1 et 10 millions d'euros.

Sa stratégie d'investissement opportuniste, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée, nous permet de sélectionner les actifs indépendamment des « effets de mode » et des « rotations sectorielles » du marché, afin de saisir à tout moment les meilleures opportunités.



Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux

RCS Bordeaux n° 904 400 728

VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021



# SOMMAIRE

1

Le mot du  
Président

2

La SCPI  
EPSILON 360°

3

Rapports de la  
Société de  
Gestion

17

Compléments  
d'informations

20

Informations  
périodiques  
SFDR

24

Rapport du  
Conseil de  
Surveillance

27

Rapports du  
Commissaire  
aux Comptes

34

Comptes  
annuels

44

Ordre du jour de  
l'Assemblée  
Générale

# QUELQUES MOTS DU PRÉSIDENT

Cher.es associé.es,

Nous avons le plaisir de vous faire part du rapport annuel de votre SCPI EPSILON 360° qui clôture l'exercice social 2024 de la société.

Dans les suites d'une année 2023 marquée par de profonds changements sur le marché des SCPI, la collecte nette des SCPI en 2024 a observé une baisse significative en s'élevant à 3,4 milliards d'euros (contre 10 milliards d'euros en 2022, année record). Dans ce contexte, votre SCPI s'est imposée comme une valeur sûre du marché avec un dynamisme important en réalisant une collecte nette totale de 51 m€ au cours de l'exercice, portant sa capitalisation à plus de 130 m€ au 31 décembre 2024. Le nombre total d'associés a été porté à plus de 3 000, en très grande majorité des investisseurs privés, la collecte de votre SCPI étant très peu exposée aux investisseurs institutionnels.

Fort de cette collecte, votre SCPI a réalisé l'acquisition de 11 nouveaux actifs au cours de l'exercice. Conformément à la stratégie d'investissement dédiée aux smallcaps, le montant d'acquisition moyen de ces actifs s'est élevée à 5,2 m€ (HD). Ces investissements représentent un montant cumulé de 57,7 m€ (HD) et portent à 151 m€ la valeur totale du patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2024.

Les 93 unités locatives du patrimoine, occupées majoritairement par des enseignes et des groupes nationaux, affichent des taux d'occupation et de recouvrement des loyers de près de 100% sur l'exercice.

Les revenus locatifs générés ont permis l'atteinte d'un taux de distribution de 6,55% sur 2024, en progression pour la troisième année consécutive et classant votre SCPI parmi les SCPI les plus performantes du marché.

De surcroît, pour la première fois depuis le lancement de votre SCPI, le prix de souscription a été revalorisé de +1,52% en 2024. Par ailleurs, la valeur d'expertise indépendante du patrimoine fait ressortir une valeur de reconstitution de 276,16 € par part à fin 2024, soit 8,8% au-dessus du prix de souscription en vigueur, laissant ainsi une marge de manoeuvre pour poursuivre notre politique de revalorisation progressive et régulière du prix de part dans les années à venir.



Tous ces éléments démontrent la pertinence de notre choix de lancer, il y a 3 ans maintenant, la première SCPI entièrement dédiée aux Smallcaps (un choix, depuis, "souvent copié, jamais égalé" !).

Au cours de l'année écoulée, nous avons également entamé la diversification géographique de votre SCPI en Espagne, avec près de 20 M€ de patrimoine acquis. Sur la base de cette première expérience réussie, la poursuite de la diversification européenne de votre SCPI, en déployant la même stratégie d'investissement dédiée aux Smallcaps, nous semble opportune et vous est donc présentée dans ce rapport.

Forts de l'ensemble de ces éléments, Espicap REIM s'est fixé pour Epsilon 360° un objectif de capitalisation de 200M€ à fin 2025 et un objectif de taux de distribution 2025 se situant dans une fourchette de 6,5 - 7,0%.

L'exercice 2025 sera par ailleurs marqué par le renouvellement du label ISR pour une nouvelle période de 3 ans.

Nous restons plus que jamais convaincus de la pertinence de notre stratégie d'investissement dédiée exclusivement aux actifs "smallcaps", permettant quels que soient les cycles immobiliers de surperformer le marché sans pour autant augmenter le profil de risque de votre investissement.

Nous vous remercions de votre confiance et vous assurons de notre détermination pour poursuivre de manière prudente et responsable la gestion de votre épargne.

**PRÉSIDENT D'EPSICAP REIM**

# LA SCPI EPSILON 360°

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Classification</b>             | SCPI à capital variable                 |
| <b>Siège social</b>               | 10 rue des Trois-Conils, 33000 BORDEAUX |
| <b>Date de création</b>           | 20 octobre 2021                         |
| <b>Numéro d'immatriculation</b>   | 904 400 728 R.C.S. Bordeaux             |
| <b>Visa AMF</b>                   | N°21-17 du 19 novembre 2021             |
| <b>Durée de la SCPI</b>           | 99 ans                                  |
| <b>Capital maximum statutaire</b> | 250 000 000 €                           |

La SCPI EPSILON 360° est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

## SOCIETE DE GESTION

Epsicap REIM, Société par actions simplifiée (S.A.S.) au capital de 500.000 €, 899 955 686 R.C.S. BORDEAUX, dont le siège social est 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux.

Epsicap REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 1er septembre 2021 sous le numéro GP-202165.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Michel Lefrançois (Président), M. Guilhem Battarel, M. Philippe Blanc, M. Tristan Le Scouezec, Mme Alice Teulieres, Black Five, CARPA SUD OUEST, DLCM Finances, Gourdon Frères, Nouvelle Bouture, SCI Kakuteij, SARL Salzedo.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

FORVIS MAZARS – 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

## EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France – 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy Les Moulineaux

## DEPOSITAIRE

ODDO BHF – 12 Boulevard de La Madeleine, 75009 PARIS

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2024

La SCPI EPSILON 360° a enregistré 56,3 m€ de nouvelles souscriptions en 2024, portant la capitalisation de la SCPI à plus de 130 m€.

Fort de cette collecte, la société a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année 2024 représentant un volume d'investissement acte en main de 60,8 m€.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

Depuis le 1er janvier 2025, la SCPI EPSILON 360° a signé une promesse d'acquisition pour un actif situé à Colomiers (31) pour 6,7 m€ AeM.

Les nouveaux capitaux que la SCPI recueillera au cours des prochains trimestres lui permettront de poursuivre ses acquisitions.

Les actifs immobiliers recherchés sont, conformément à sa politique d'investissement, tous types d'actifs immobiliers (commerces, logistiques, locaux d'activité, santés, services, hôtellerie, résidentiel) de taille inférieure à 10 millions d'euros et situés en France mais également en Espagne et au Portugal.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2024, 224 520 parts ont été souscrites :

| En cumulé fin de période              | 2023          | Variation     | 2024          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts souscrites            | 325 114       | 224 520       | 549 634       |
| Souscriptions de la période           | 79 783 168 €  | 56 305 392 €  | 136 088 560 € |
| Montant nominal                       | 60 958 814 €  | 42 097 511 €  | 103 056 325 € |
| Prime d'émission                      | 18 824 356 €  | 14 207 880 €  | 33 032 236 €  |
| Retraits sur la période               | - 2 239 341 € | - 5 103 323 € | - 7 342 664 € |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0             | 0             | 0             |
| Collecte nette                        | 77 543 827 €  | 51 202 069 €  | 128 745 896 € |

Pour rappel, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 250 000 000 €, divisé en 1 333 333 parts d'une valeur nominale unitaire de 187,50 €.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



### BUREAUX

145 avenue Archimède,  
13290 Aix-en-Provence



31/07/2024



9,3 M€



4 478 m²



Thalès, ADF et  
Pacifica  
(Crédit Agricole)



### COMMERCES

3 rue Jean Ferrat,  
54270 Essey-lès-Nancy



17/12/2024



5,75 M€



3 527 m²



Stokomani,  
Grand Buffet 54



### LOCAUX MIXTES

3 avenue Jacqueline Auriol,  
33700 Mérignac



08/04/2024



5,7 M€



3 161 m²



Régie de l'Eau de  
Bordeaux Métropole



### COMMERCES

10 avenue Louis Suder,  
24430 Marsac-sur-l'Isle



19/11/2024



5,5 M€



4 100 m²



Intersport, Cultura,  
Burger King



### SALLE DE SPORT

1 allée Adrien Bedin,  
33360 Camblanes-et-Meynac



En cours de  
construction



1,6 M€



1 655 m²



Buenavista Padel Club



### ACTIVITES

14 avenue Roger Lapébie,  
33140 Villenave d'Ornon



19/01/2024



1,73 M€



876 m²



Aximum

## EVOLUTION DU PATRIMOINE – ACQUISITIONS DE L'EXERCICE



### COMMERCE

Calle Felix Garcia Munoz –  
Puerto de Mazarron 30860  
Espagne



30/10/2024



N.C.



10 000 m²



Burger King, Aldi, BP,  
Tedi, Jysk, Sprinter,  
Kiwoko



### COMMERCE

MU-30, S-4, 30835 Alcantarilla,  
Murcia, Espagne



10/12/2024



4,6 M€



4 050 m²



Jysk, Decathlon



### COMMERCE

17 bis rue du commerce,  
86360 Chasseneuil-du Poitou



28/11/2024



4,35 M€



3 225 m²



Centrakor, Tom&Co



### COMMERCE

40 chemin de Keranroy,  
29200 Brest



18/12/2024



3,5 M€



1 223 m²



Eat Salad,  
Popeyes,  
L'Orange Bleue



### COMMERCE

Rue du Tournet,  
24100 Bergerac



28/11/2024



2,94 M€



2 000 m²

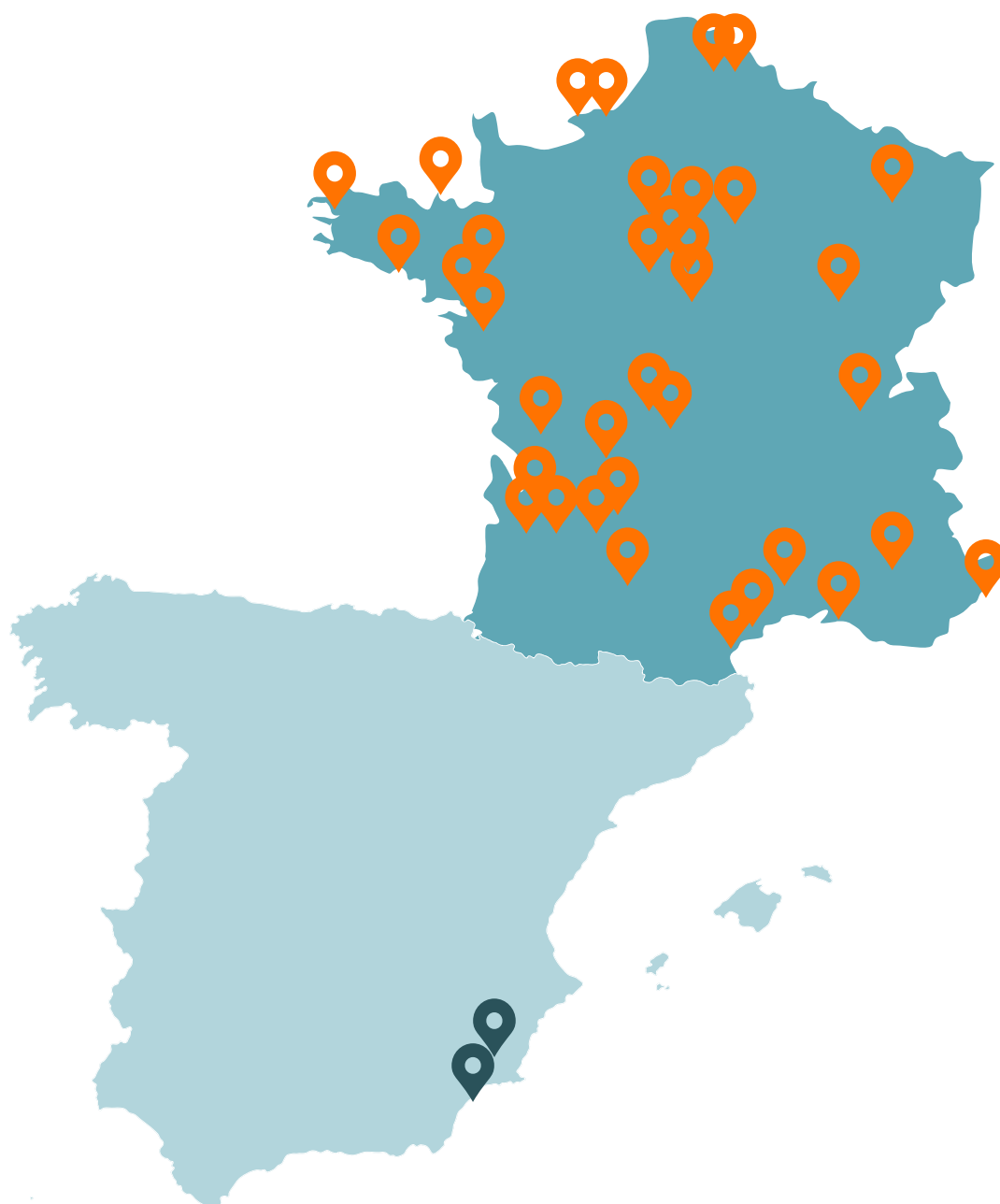


Le marché de Léopold,  
Action

## EVOLUTION DU PATRIMOINE – ARBITRAGE DE L'EXERCICE

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

### CARTE DU PATRIMOINE



## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturés et encaissés

La SCPI EPSILON 360° a perçu un montant total de loyers de 7 052 800 €. Au 31 décembre 2024, le taux de recouvrement des loyers de la SCPI était de 100%.

### Vacance du patrimoine et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2024 correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 100%.

Le taux d'occupation financier s'élevait à 99,95% au cours de l'exercice 2024. Un des locaux de Bordeaux Bassins à Flots a été vacant pendant un peu plus d'un mois en été 2024, et un local à Sainte-Geneviève des Bois a été vacant pendant 10 jours.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

- Sainte-Geneviève-des-Bois : le local de 93 m<sup>2</sup> occupé par un franchisé sous enseigne Pomme de Pain a été libéré le 22/11/2023 et a été reloué au groupe Pomme de Pain le 12/01/2024.
- Bordeaux Bassin à Flots : le bail du salon de coiffure a été repris en direct par une autre enseigne, dans un délai d'un mois et demi, compris mois d'août.
- Bordeaux Bassin à Flots : pour la partie restaurant, le bail a été cédé fin 2024 pour un franchisé de l'enseigne O'Tacos.
- Paris 17 : le local de 80 m<sup>2</sup> a été libéré en janvier 2025 par Auchan.

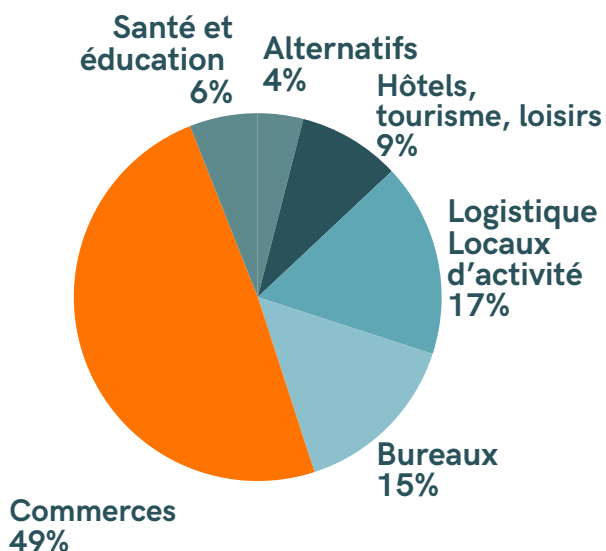
### Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

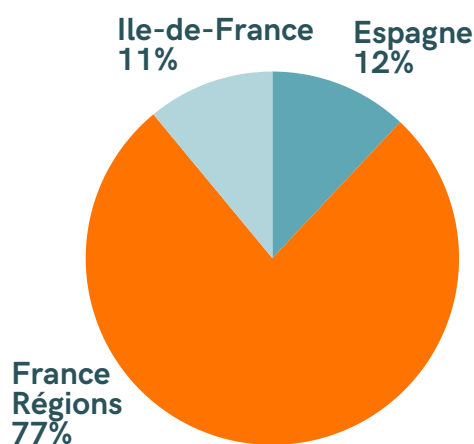
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI est situé en France et en Espagne, et réparti comme suit : (en % des valeurs HD)

### Répartition typologique



### Répartition géographique



## EXPERTISES

La société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI EPSILON 360° au 31 décembre 2024 par transparence, i.e. y compris la valeur de l'immeuble de Martillac acquis via la SCI EPSILON MONTESQUIEU, ressort à 148,87 M€ hors droits.

La plus-value latente sur le patrimoine global atteint 6,0%. La valeur du patrimoine existant et expertisé au 31/12/2023 est restée stable sur l'exercice maintenant la plus-value latente sur ce même périmètre à 6%. Pour le patrimoine acquis en 2024, les valeurs d'expertise font ressortir une plus-value latente de 6,2%, démontrant pour la troisième année consécutive la capacité des gérants à acheter dans de bonnes conditions.

## ENDETTEMENT

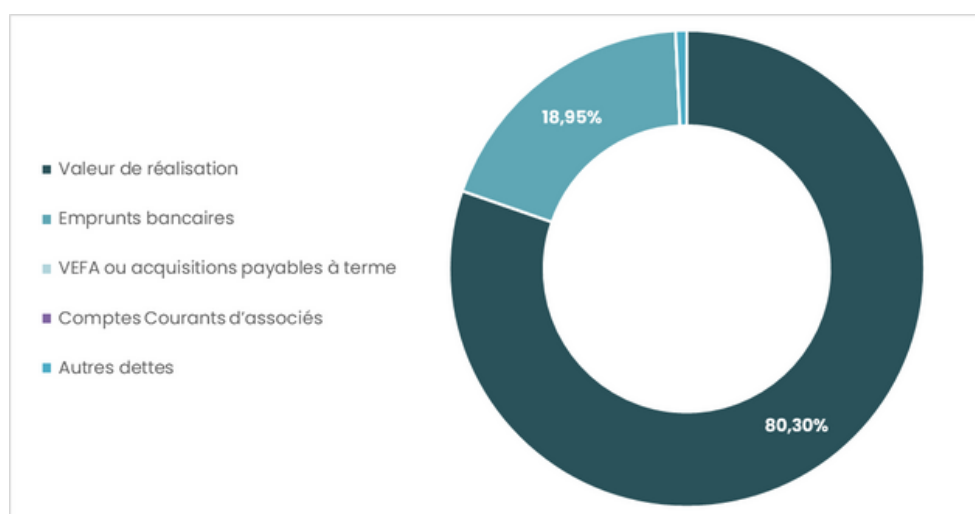
La SCPI EPSILON 360° est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition hors droits et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements, soit un niveau de levier maximal de 1,67, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 6 octobre 2021, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2024, la SCPI EPSILON 360° a souscrit 2 emprunts bancaires, représentant un montant total de 10 millions d'euros, afin de refinancer des actifs précédemment acquis.

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspondant à la formule  $(\text{Dettes} + \text{Engagements Immobiliers}) / \text{Actif Brut}$ , s'établit à 19,70 % au 31 décembre 2024.

## Dettes et autres Engagements



## VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

| Valeur comptable                                                            | 31/12/2023          | 31/12/2024           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 80 898 317 €        | 139 560 334 €        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable             | - 15 170 251 €      | -30 974 428 €        |
| <b>Valeur comptable</b>                                                     | <b>65 728 066 €</b> | <b>108 585 906 €</b> |
| <b>Valeur comptable par part</b>                                            | <b>208,21 €</b>     | <b>209,33 €</b>      |

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

| Valeur de réalisation                                                       | 31/12/2023          | 31/12/2024           |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Valeur nette de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 85 727 810 €        | 147 809 303 €        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation        | - 15 349 898 €      | -31 267 414 €        |
| <b>Valeur de réalisation</b>                                                | <b>70 377 912 €</b> | <b>116 541 889 €</b> |
| <b>Valeur de réalisation par part</b>                                       | <b>222,94 €</b>     | <b>224,67 €</b>      |

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

| Valeur de reconstitution                                                 | 31/12/2023          | 31/12/2024           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Valeur de réalisation                                                    | 70 377 912 €        | 116 541 889 €        |
| Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 11 771 123 €        | 19 547 233 €         |
| Commission de souscription                                               | 4 323 633 €         | 7 162 858 €          |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                                          | <b>86 472 668 €</b> | <b>143 251 707 €</b> |
| <b>Valeur de reconstitution par part</b>                                 | <b>273,92 €</b>     | <b>276,16 €</b>      |

Les frais d'acquisitions pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution correspondent au montant recalculé des frais supportés par la SCPI dans le cadre des acquisitions réalisées (frais de due diligence, honoraires d'apporteur d'affaires, commissions d'acquisition de la société de gestion).

### Prix de souscription

Le prix de part, à 250 € au 01/01/2024, après une première revalorisation à 252 € au 01/07/2024, s'établit à 253,80 € au 31/12/2024. Il comprend la valeur nominale de la part pour 187,50 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associé.es, d'un montant de 66,30 € à la date du présent rapport.

### Valeur de retrait

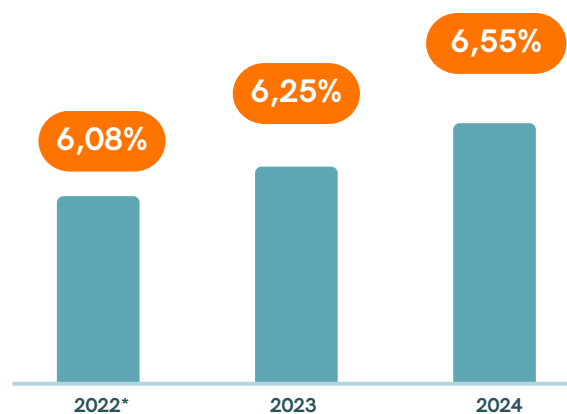
La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé.e sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 241,11 € à la date du présent rapport.

## PERFORMANCE DE LA SCPI

### Taux de distribution

S'agissant du taux de distribution de la SCPI, EPSILON 360° a distribué un dividende de 16,38 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l'ASPIM, un taux de distribution de 6,55%.

Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.e, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.



\*Taux annualisé, distribution à compter de mars 2022

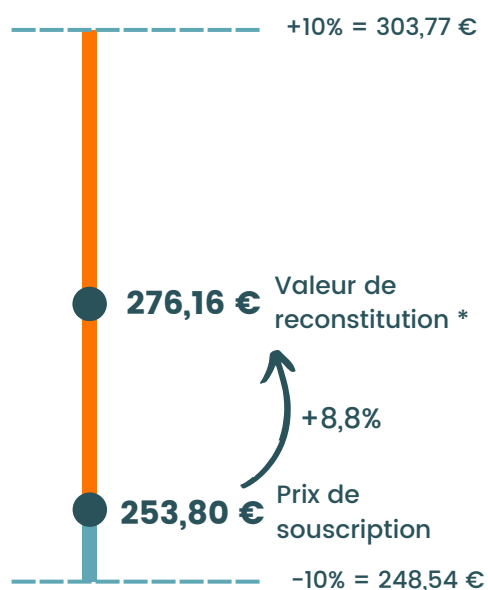
### Valeur de part

La valeur de reconstitution par part est calculée à partir de la valeur d'expertise indépendante de chaque actif composant le patrimoine. L'expert de la SCPI est BNP Paribas Valuation.

Le prix de souscription d'une part, fixé par la société de gestion, doit à tout moment être compris dans une fourchette de +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Au 31/12/2024, la valeur de reconstitution par part d'Epsilon 360° s'établit à 276,16€\*, en légère progression comparé au 31/12/2023.

Cela signifie qu'en l'état actuel des choses, le prix de souscription pourrait être revalorisé de 8,8% avant qu'il ne se retrouve en situation de "surcote" par rapport à la valeur de reconstitution.



## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 20,81 € au 31 décembre 2024.

| En euros par part moyenne<br>en jouissance sur l'exercice                    | 31/12/2023     |                     | 31/12/2024     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                                                              | / part         | En % des<br>revenus | / part         | En % des<br>revenus |
| <b>REVENUS</b>                                                               |                |                     |                |                     |
| Recettes locatives brutes et produits divers                                 | 27,34 €        | 95%                 | 23,99 €        | 94%                 |
| Produits financiers liés aux participations                                  | 0,02 €         | 0%                  | 0,02 €         | 0%                  |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire                            | 1,34 €         | 5%                  | 1,62 €         | 6%                  |
| <b>TOTAL DES REVENUS</b>                                                     | <b>28,70 €</b> | <b>100%</b>         | <b>25,62 €</b> | <b>100%</b>         |
| <b>CHARGES</b>                                                               |                |                     |                |                     |
| Commission de gestion                                                        | 1,21 €         |                     | 2,03 €         |                     |
| Autres frais de gestion                                                      | 0,82 €         |                     | 0,74 €         |                     |
| Charges locatives non récupérées                                             | 0,24 €         |                     | 0,22 €         |                     |
| Charges financières                                                          | 2,63 €         |                     | 1,68 €         |                     |
| <b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>                                           | <b>4,89 €</b>  | <b>16%</b>          | <b>4,66 €</b>  | <b>18%</b>          |
| Amortissement net                                                            | 0,22 €         |                     | 0,15 €         |                     |
| Provisions nettes                                                            | 0,30 €         |                     | 0,00 €         |                     |
| <b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>                                           | <b>0,52 €</b>  | <b>2%</b>           | <b>0,15 €</b>  | <b>1%</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                     | <b>5,42 €</b>  | <b>19%</b>          | <b>4,81 €</b>  | <b>19%</b>          |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                                                      | <b>23,28 €</b> | <b>81%</b>          | <b>20,81 €</b> | <b>81 %</b>         |
| dont :                                                                       |                |                     |                |                     |
| - Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 19,25 €        | 67%                 | 19,08 €        | 74%                 |
| - Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 19,25 €        | 67%                 | 18,99 €        | 74%                 |
| <b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>                                               | <b>4,39 €</b>  | <b>20%</b>          | <b>1,81 €</b>  | <b>7%</b>           |

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les rémunérations versées par la SCPI EPSILON 360° à la société de gestion Epsicap REIM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 6 octobre 2021 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

| Frais supportés                                              | 31/12/2023         | 31/12/2024         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Commission de souscription                                   | 1 953 214 €        | 2 815 271 €        |
| Commission de gestion                                        | 187 983 €          | 612 458 €          |
| Commission d'acquisition ou de cession                       | 2 005 775 €        | 3 009 044 €        |
| <b>Rémunérations de la société de gestion</b>                | <b>4 146 972 €</b> | <b>6 436 773 €</b> |
| Autres frais d'acquisitions et de cessions                   | 3 453 726 €        | 3 200 444 €        |
| <b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b> | <b>3 453 726 €</b> | <b>3 200 444 €</b> |
| Honoraires de commissaires aux comptes                       | 27 440 €           | 30 472 €           |
| Autres honoraires                                            | 132 417 €          | 200 241 €          |
| Autres frais                                                 | 130 €              | 9 €                |
| <b>Frais généraux</b>                                        | <b>159 987 €</b>   | <b>230 722 €</b>   |
| <b>Total des frais</b>                                       | <b>7 760 685 €</b> | <b>9 777 939 €</b> |

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associé.es : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.

## ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ ET LE PRÉSENT RAPPORT

Depuis le 1er janvier 2025, la SCPI EPSILON 360° a signé une promesse d'acquisition pour un actif situé à Colomiers (31) pour 6,7 m€ AeM.

# RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## EXTENSION GÉOGRAPHIQUE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT À L'EUROPE (PAYS MEMBRES DE L'OCDE) ET DE MODIFICATION CORRELATIVE DE LA NOTE D'INFORMATION

### Pourquoi élargir la stratégie d'investissement à l'Europe ?

#### 1. Une stratégie fondée sur une expérience réussie en Espagne

Notre SCPI a démontré sa capacité à investir avec succès en Espagne, en s'adaptant aux spécificités du marché local et en générant de la performance pour nos associés. Cette expérience nous conforte dans notre capacité à dupliquer notre modèle sur d'autres marchés européens.

#### 2. Diversification et gestion des cycles immobiliers

Les cycles immobiliers peuvent varier sensiblement d'un pays à l'autre en Europe. En élargissant notre terrain de jeu, nous nous donnons les moyens d'optimiser nos investissements en fonction de ces dynamiques, avec une vision long terme visant à lisser la performance et à réduire l'exposition aux fluctuations d'un seul marché. Cette diversification géographique constitue un levier de sécurité supplémentaire pour nos associés.

#### 3. Un champ d'opportunités plus large pour une sélection rigoureuse

L'extension de notre stratégie nous permet d'accéder à un plus grand nombre d'opportunités, renforçant ainsi notre capacité à être sélectifs dans nos acquisitions. Cela permet d'assurer la qualité du portefeuille et sa résilience face aux évolutions économiques.

#### 4. Un intérêt fiscal pour nos associés

L'investissement dans plusieurs pays européens permet d'optimiser la fiscalité pour nos associés, en bénéficiant de conventions fiscales et d'un traitement différencié selon les pays, améliorant potentiellement le rendement net de fiscalité des associés.

#### 5. Une forte demande pour des SCPI européennes

Les investisseurs plébiscitent les SCPI paneuropéennes, qui ont représenté plus de 80% de la collecte en 2024. Pour maintenir l'attractivité et donc la liquidité de votre SCPI, il est essentiel de répondre aux attentes du marché en devenant la SCPI de référence des smallcaps à l'échelle européenne.

Compte tenu de ces éléments, nous envisageons une montée en puissance progressive, en restant surtout fidèles à notre stratégie d'investissement dédiée aux smallcaps. La qualité des opportunités d'acquisition dictera notre rythme d'investissement, dans une approche pragmatique et disciplinée. Notre allocation sera liée aux dynamiques démographiques et économiques des différents pays.

Compte tenu de nos relations d'affaires avec des réseaux internationaux d'apporteurs d'affaires, il nous est relativement aisé de commencer à développer un réseau dans d'autres pays européens, et nous permettez d'identifier rapidement des opportunités d'investissement.

La gestion du patrimoine à l'échelle européenne nécessitera des investissements au niveau de la société de gestion, que nous avons déjà préparés. Nous nous appuierons sur des prestataires locaux qualifiés pour nous accompagner, et ces prestataires seront pilotés par une équipe dédiée au sein d'Epsicap Reim.

EXTENSION GÉOGRAPHIQUE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT À L'EUROPE (PAYS MEMBRES DE L'OCDE) ET MODIFICATION CORRELATIVE DE LA NOTE D'INFORMATION (SUITE)

Si vous approuvez le projet d'extension de la zone géographique d'investissement, il conviendra de modifier en conséquence la Note d'Information d'EPSILON 360° comme suit :

| RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION AVANT MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                             | RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION APRES MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>« 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI<br/>(...) La SCPI EPSILON 360 investira tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en France et en Espagne et au Portugal. (...) »</p> | <p>« 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI<br/>(...) La SCPI EPSILON 360 investira tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en France et en Europe (pays membres de l'OCDE). (...) »</p> |

Nous vous demanderons également de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d'Information de votre SCPI.

Les statuts de la SCPI, qui ne font référence à aucune zone géographique d'investissement, resteront quant à eux inchangés.

MODIFICATION DES « ARTICLES II. OBJET » ET « XXVII. VALEURS DE LA SOCIÉTÉ » DES STATUTS DE LA SOCIETE

L'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 est venue modifier certaines dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Nous vous proposons de modifier les articles II et XXVII des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Modification de l'article II des statuts

L'Ordonnance est venue étendre l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier. Il apparaît opportun de modifier l'article II des statuts comme suit :

| RÉDACTION DE L'ARTICLE II DES STATUTS AVANT MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | RÉDACTION DE L'ARTICLE II DES STATUTS APRES MODIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>« ARTICLE II. OBJET<br/>(...) L'acquisition et la détention des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.</p> <p>L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier.</p> | <p>« ARTICLE II. OBJET<br/>(...) L'acquisition et la détention des parts de sociétés <del>de personnes</del> non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.</p> <p>L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.</p> |

## MODIFICATION DES « ARTICLES II. OBJET » ET « XXVII. VALEURS DE LA SOCIÉTÉ » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ (SUITE)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social. »</p> | <p>Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.</p> <p>A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Modification de l'article XXVII des statuts

Dans sa rédaction antérieure, l'article L.214-109 du Code monétaire et financier prévoyait une obligation pour l'assemblée générale d'approuver la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile de placement immobilier, ainsi que la possibilité pour le Conseil de Surveillance d'autoriser la modification de ces valeurs en cours d'exercice, en cas de nécessité, sur la base d'un rapport motivé de la société de gestion.

Ces dispositions ont été supprimées par l'Ordonnance. Il apparaît nécessaire de modifier l'article XXVII des statuts comme suit :

| RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVII DES STATUTS AVANT MODIFICATION                                                                                                                                                                                        | RÉDACTION DE L'ARTICLE XXVII DES STATUTS APRES MODIFICATION                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société</b></p> <p>Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.</p> | <p><b>« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société</b></p> <p>Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.</p> |

## MODIFICATION DES « ARTICLES II. OBJET » ET « XXVII. VALEURS DE LA SOCIÉTÉ » DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ (SUITE)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.</p> <p>La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.</p> <p>La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.</p> <p>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »</p> | <p>La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.</p> <p>Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.</p> <p>L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.</p> <p>La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.</p> <p>La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.</p> <p><del>Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »</del></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir procéder à l'adoption des résolutions extraordinaires qui vous sont soumises.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

# COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI EPSILON 360° à la clôture du dernier exercice.

|                                                                                                  | Article D 441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |                        | Article D 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                  | 0 jour (indicatif )                                                                                                | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif )                                                                                                | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement                                                               |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures concernées                                                                   |                                                                                                                    |              |               |               |                  | 46                     |                                                                                                                    |              |               |               |                  | 111                    |
| Montant total des factures concernées (en HT)                                                    | 19 000                                                                                                             | 547 270      | 5 704         | - 1 753       | 41 398           | 611 619                | - 70 143                                                                                                           | - 232 903    | - 23 505      | - 203 738     | 435 946          | - 94 343               |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)                                    | 0%                                                                                                                 | 6%           | 0%            | 0%            | 0%               | 6%                     |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en HT)                                          |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        | -1%                                                                                                                | -2%          | 0%            | -2%           | 5%               | -1%                    |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Nombres de factures exclues                                                                      |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues (en HT)                                                       |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| (C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                           |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |                                                                                                                    |              |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                               | Délais légaux : 30 jours                                                                                           |              |               |               |                  |                        | Délais légaux : 30 jours                                                                                           |              |               |               |                  |                        |

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Ventilation des rémunérations fixes et variables

Les bénéficiaires des rémunérations représentent une population de 9,08 personnes (équivalent temps plein) dont le temps est réparti sur l'ensemble des véhicules et actifs gérés.

|           | Nombre de personnes concernées | Rémunération fixe (€) | Rémunération variable (€) | Total (€) |
|-----------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------|
| Personnel | 9,08 ETP                       | 427 137               | 160 457                   | 587 594   |

## Politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Epsicap REIM est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

La politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les prospectus/statuts ou autres documents constitutifs des fonds gérés et avec l'intérêt des clients à qui Epsicap REIM fournit un service d'investissement. La politique de rémunération d'Epsicap REIM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Epsicap REIM a réalisé une évaluation de son personnel et a ainsi déterminé quels sont les collaborateurs ciblés par la Politique. Il a été décidé que les collaborateurs qui n'ont pas un impact significatif sur le profil de risque de la Société de Gestion ou des fonds gérés ne sont pas visés.

Sont donc considérés comme personnel identifié le Président et le Directeur Général.

La Société de Gestion peut accorder à ses collaborateurs deux types de rémunérations :

- Une rémunération fixe qui correspond au paiement du salaire du collaborateur quel que soit le niveau de performance réalisé par ce dernier ;
- Une rémunération variable qui correspond quant à elle au paiement et avantage supplémentaires attribués à un salarié en fonction de la performance qu'il a réalisée dans le cadre de ses fonctions.

Epsicap REIM a choisi de plafonner les rémunérations variables des preneurs de risques à individuellement 200 000 euros brut.

L'attribution d'une rémunération variable devra être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur.

## PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 8 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- Risque de perte en capital ;
- Absence de garantie de revenus ;
- Durée de placement recommandée de 8 ans ;
- Frais de gestion annuels supportés ;
- Liquidité non garantie ;
- En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé.e peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

### CONTRÔLE INTERNE

Le Directeur Général d' Epsicap REIM est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) et les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, de veille au respect de la conformité et de la déontologie au sein d' Epsicap REIM sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

Epsicap REIM respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI. Plus particulièrement, Epsicap REIM, Société de Gestion de la SCPI EPSILON 360°, est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs d'Epsicap REIM. Dans le cadre de la fourniture de services d'investissement, les situations de conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts d'un ou des clients d' Epsicap REIM sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur demande auprès d' Epsicap REIM.

### RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale ordinaire.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associé.es.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associé.es et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un Président et un secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associé.es n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

# INFORMATIONS PÉRIODIQUES SFDR

INFORMATIONS PÉRIODIQUES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISÉS À  
L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU RÈGLEMENT (UE) 2019/2088  
ET À L'ARTICLE 6, PREMIER ALINÉA, DU RÈGLEMENT (UE) 2020/852

Dénomination du produit : EPSILON 360°

Identifiant d'entité juridique (ISIN) : FR0014007WU1

| Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui                                                                                                   | <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non                                                                                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%                                           | <input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE        | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE                                              |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE                                       |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%                                                    | <input type="checkbox"/> avec un objectif social                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.                                                                                                              |

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



## Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

EPSILON 360° est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Compte tenu de la stratégie de la SCPI, celle-ci s'inscrit dans une volonté d'intégrer une telle démarche à des actifs qui en sont généralement exclus du fait de leur taille. Dans ce cadre, la SCPI EPSILON 360° a obtenu le Label ISR le 11 juillet 2022. Ce label est accordé pour une durée de trois ans, renouvelable. Pendant la période de trois ans, des contrôles intermédiaires sont programmés afin de vérifier que le fonds est bien respectueux des exigences du label.

La SCPI EPSILON 360° a ainsi pris l'engagement de faire progresser la note ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dits « critères ESG ») de ses actifs autour de 3 piliers :

- **Environnement** : collecter les données de consommation et les informations nécessaires pour diminuer l'impact carbone des bâtiments.
- **Social** : favoriser les mobilités alternatives et douces et améliorer le confort des utilisateurs sur la thématique de la qualité de l'air.
- **Gouvernance** : sensibiliser au maximum les parties prenantes en privilégiant les locataires, premiers acteurs de l'amélioration de la performance.

Un rapport extra-financier sera mis à disposition des investisseurs afin de suivre l'évolution des engagements.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ce produit financier n'a pas d'indicateurs de durabilité.

En revanche, afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine la SCPI EPSILON 360°, Epsicap REIM a mis en place une grille ISR permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Celle-ci est composée de 16 critères répartis selon les trois piliers E, S et G.

Cette grille d'évaluation respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier.

Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 69 points sur les 100 points possibles. Si un actif n'atteint pas cette note, Epsicap REIM s'engage à l'améliorer soit au-delà de 69 points, soit de +20 points dans les 3 ans.

La performance des indicateurs ESG pour l'année 2024 sont exposés dans le rapport extra-financier.

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier ne tient pas compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

| Investissements les plus importants | Secteur   | % d'actifs | Pays    |
|-------------------------------------|-----------|------------|---------|
| Mazarron                            | Commerces | 9,1%       | Espagne |
| Aix-en-Provence                     | Bureaux   | 6,1%       | France  |
| Périgueux                           | Commerces | 4,9%       | France  |
| Mérignac                            | Bureaux   | 4,2%       | France  |
| La Richardais                       | Commerces | 4,2%       | France  |

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'année 2024.



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements réalisés par le produit financier sont issus de l'industrie tertiaire, principalement des activités de commerces et de services.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxonomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxonomie de l'UE.

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Non.

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

0%.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

0%.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

0%.



**Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?**

Non applicable, le produit financier ne réalise pas d'investissement durable au sens de la réglementation.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

# RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, de la SCPI EPSILON 360°. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### Conseil de Surveillance

Les mandats des membres actuels élus en cette qualité à l'occasion de l'Assemblée Générale Constitutive de la SCPI en 2021 pour une durée de trois ans expirent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### Capital et marché des parts

La SCPI a enregistré une collecte nette de 51,2 M€, correspondant à 203 040 parts souscrites, portant ainsi la capitalisation de votre SCPI à 130,7 M€. Aucune demande de retrait n'est en attente au 31 décembre 2024.

### Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année 2024 représentant un volume d'investissement acte en main de 61,7 m€. EPSILON 360° a également réalisé ses premières acquisitions en Espagne au cours de l'exercice et est investies dans de nombreuses classes d'actifs (bureaux, locaux d'activités, commerces, crèche, salles de sport). Malgré un contexte immobilier difficile, les valeurs d'expertise au 31/12/2024 permettent d'afficher une plus-value latente de l'ordre de 6% démontrant la pertinence des investissements réalisés par la société de gestion.

### Valeurs de la société

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

### Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 6 286 185 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2024 à hauteur de 16,38 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution 6,55%.

### Résolutions

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

### Endettement bancaire

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

## RAPPORT SUR LES CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

### Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion visant à (i) étendre géographiquement la zone d'investissement d'EPSILON 360° à l'Europe (pays membres de l'OCDE) et à (ii) modifier les articles II et XXVII des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles règles légales et réglementaires applicables.

Lors de notre préparation à la présente Assemblée Générale Mixte, nous avons pu débattre des projets de la Société de gestion ainsi que des résolutions y afférentes. Le Conseil de Surveillance s'est réuni spécialement le 10 mars 2025 en présence de la Société de Gestion. Cette réunion a permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI.

### Extension géographique de la politique d'investissement

Il est à noter qu'Epsilon 360° avait déjà opéré un premier élargissement de sa zone d'investissement à l'Espagne et au Portugal. Notre SCPI a déjà pu saisir de belles opportunités d'acquisition en Espagne au mieux des intérêts des associés en 2024.

Au vu des informations reçues et des échanges que nous avons pu avoir avec la Société de Gestion, il apparaît que la poursuite de la diversification géographique en Europe (pays membres de l'OCDE) est proposée dans l'intérêt des associés. Des opportunités d'investissement ont d'ailleurs d'ores et déjà pu être identifiées par la Société de Gestion en Allemagne, en Italie, ou encore aux Pays-Bas.

L'extension du périmètre géographique apparaît en effet indispensable pour maintenir l'attractivité et par conséquent la liquidité de notre SCPI. En effet, l'immense majorité de la collecte est désormais réalisée par des SCPI paneuropéennes. L'intérêt pour des SCPI à dominante géographique française tend clairement à diminuer dans le paysage des SCPI.

Par ailleurs, la diversification géographique à l'échelle européenne permet d'accentuer encore la mutualisation du risque locatif en exposant le patrimoine à des économies différentes. Elle permet également d'élargir le champ des opportunités à l'achat et bénéficier de cycles immobiliers qui peuvent varier d'un pays à un autre. Enfin, la baisse progressive de la quote-part des revenus de source française présente également des avantages fiscaux significatifs pour les associés.

La Société de Gestion procèdera aux modifications requises dans la Note d'Information.

### **Modification des articles II ET XXVII des statuts de la société**

Afin de mettre en conformité les statuts de la Société avec les dispositions de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024, il est apparu nécessaire de modifier les articles II « OBJET » et XXVII « Valeurs de la Société » des statuts de la Société.

### **Conclusion**

Le Conseil de Surveillance est favorable aux évolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires soumises à votre vote.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

A handwritten signature in black ink, reading "Michel Lefrançois". The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

**LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE  
SURVEILLANCE**



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## SCPI EPSILON 360

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

## SCPI EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
RCS Bordeaux 904 400 728

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPSILON 360 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 11 mars 2025

Johan RODRIGUEZ  
Associé



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## SCPI EPSILON 360

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2024

### SCPI EPSILON 360

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
RCS Bordeaux 904 400 728

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPSILON 360,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce.

#### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours de l'exercice 2021 à 2024, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion Epsicap Reim.

Conformément aux dispositions de l'article XIX des statuts, la société verse à la société de gestion Epsicap REIM les rémunérations suivantes :

### Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription d'un taux maximum de 5% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la société dont les souscriptions, en phase de lancement de la société, permettront à la société de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 2 815 271€ HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

### Commission de gestion

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société.

Il est dû à la société de gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux maximum est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 612 458 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission.

### Commission d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière

Il est dû à la société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers, une commission calculée sur :

- Le prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement), directement ou indirectement par la société ;
- La valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la société.

Le montant de cette commission est égal à :

- 5,0 % HT pour les acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions ;
- 2,0% HT pour les acquisitions consécutives à la cession d'actifs par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé une commission d'acquisition d'un montant de 3 009 044 € HT, montant prélevé sur la prime d'émission. Aucune commission d'acquisition consécutive à la cession d'actifs, n'a été comptabilisée.

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense,

Johan RODRIGUEZ  
Associé

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

| En €                                                    | 31/12/2023              |                     | 31/12/2024              |                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                         | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>Placements immobiliers</b>                           |                         |                     |                         |                     |
| Immobilisations locatives                               | 78 417 393              | 83 179 000          | 136 950 912             | 145 317 939         |
| Terrains et constructions locatives (1)                 | 78 312 171              | 83 179 000          | 134 571 141             | 145 317 939         |
| Immobilisations en cours (1)                            | 105 222                 | 0                   | 2 379 771               | 0                   |
| Provisions liées aux placements immobiliers             | -19 500                 | -19 500             | -45 100                 | -45 100             |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Gros entretiens                                         | -19 500                 | -19 500             | -45 100                 | -45 100             |
| Provisions pour risques et charges (2)                  | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Titres financiers contrôlés                             | 2 346 399               | 2 414 285           | 2 346 399               | 2 228 342           |
| Immobilisations financières contrôlées                  | 2 346 399               | 2 414 285           | 2 346 399               | 2 228 342           |
| <b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>                 | <b>80 744 292</b>       | <b>85 573 785</b>   | <b>139 252 211</b>      | <b>147 501 181</b>  |
| Immobilisations financières                             | 154 025                 | 154 025             | 308 123                 | 308 123             |
| Avances en compte courant et créances rattachées        | 154 025                 | 154 025             | 308 123                 | 308 123             |
| <b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>           | <b>154 025</b>          | <b>154 025</b>      | <b>308 123</b>          | <b>308 123</b>      |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>          |                         |                     |                         |                     |
| Actifs immobilisés (1)                                  | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Immobilisations incorporelles (1)                       | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Créances                                                | 1 816 002               | 1 816 002           | 4 006 275               | 4 006 275           |
| Locataires et comptes rattachés                         | -186 898                | -186 898            | 59 887                  | 59 887              |
| Autres créances                                         | 2 002 900               | 2 002 900           | 3 946 388               | 3 946 388           |
| Provision pour dépréciation des créances                | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Valeurs de placement et disponibilités                  | 3 781 202               | 3 781 202           | 3 228 588               | 3 228 588           |
| Valeurs mobilières de placement (1)                     | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Fonds de remboursement                                  | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Autres disponibilités                                   | 3 781 202               | 3 781 202           | 3 228 588               | 3 228 588           |
| <b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>                | <b>5 598 060</b>        | <b>5 598 060</b>    | <b>7 234 863</b>        | <b>7 234 863</b>    |
| Autres Provisions pour risques et charges               | 0                       | 0                   | 0                       | 0                   |
| Dettes                                                  | -20 611 013             | -20 611 013         | -38 340 307             | -38 340 307         |
| Dettes financières (4)                                  | -19 026 294             | -19 026 294         | -31 986 905             | -31 986 905         |
| Dettes d'exploitation                                   | -1 583 895              | -1 583 895          | -5 289 599              | -5 289 599          |
| Dettes diverses                                         | -341 939                | -341 939            | -1 063 803              | -1 063 803          |
| <b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>                | <b>-20 952 128</b>      | <b>-20 952 128</b>  | <b>-38 340 307</b>      | <b>-38 340 307</b>  |
| Comptes de régularisation actif et passif               | 183 817                 | 183 817             | 131 014                 | -161 973            |
| Charges constatées d'avances                            | 23 486                  | 23 486              | 52 055                  | 52 055              |
| Produits constatés d'avance                             | -19 316                 | -19 316             | -214 028                | -214 028            |
| Autres comptes de régularisation (3)                    | 179 647                 | 0                   | 292 987                 |                     |
| <b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>              | <b>183 817</b>          | <b>4 170</b>        | <b>131 014</b>          | <b>-161 973</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>      | <b>65 728 066</b>       |                     | <b>108 585 904</b>      |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                     |                         | <b>70 377 912</b>   |                         | <b>116 541 886</b>  |

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions

(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers

(3) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.

(4) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024

| En €                                                          | Situation au<br>31/12/2023 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Situation au<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Capital</b>                                                |                            |                             |                      |                            |
| Capital souscrit                                              | 59 190 912                 |                             | 38 070 022           | 97 260 934                 |
| Capital en cours de souscription                              | 0                          |                             |                      | 0                          |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                         |                            |                             |                      |                            |
| Primes d'émission ou de fusion                                | 5 562 798                  |                             | 4 266 860            | 9 829 659                  |
| Primes d'émission en cours de souscription                    | 0                          |                             |                      | 0                          |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                | 0                          |                             |                      | 0                          |
| <b>Ecart d'évaluation</b>                                     |                            |                             |                      |                            |
| Ecart de réévaluation                                         | 0                          |                             |                      | 0                          |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs                 | 0                          |                             |                      | 0                          |
| <b>Fonds de remboursement</b>                                 | 0                          |                             |                      | 0                          |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles</b> | 0                          |                             |                      | 0                          |
| <b>Réserves</b>                                               | 0                          |                             |                      | 0                          |
| Report à nouveau                                              | 345 208                    | 629 147                     |                      | 974 355                    |
| Résultat de l'exercice                                        | 3 630 339                  | -3 630 339                  | 6 286 185            | 6 286 185                  |
| Acompte sur distribution                                      | -3 001 193                 | 3 001 193                   | -5 765 224           | -5 765 224                 |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                          | <b>65 728 065</b>          | <b>0</b>                    | <b>42 857 843</b>    | <b>108 585 908</b>         |

## COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

| En €                                                                       | 31/12/2023        | 31/12/2024        |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Produits immobiliers (I)</b>                                            | <b>4 945 519</b>  | <b>8 251 655</b>  |
| Loyers                                                                     | 3 797 040         | 7 045 319         |
| Indemnité locative                                                         | 154 979           | 7 481             |
| Charges facturées                                                          | 663 398           | 959 940           |
| Produits des participations contrôlées                                     | 313 968           | 285 971           |
| Produits annexes                                                           | 16 132            | -47 056           |
| <b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>                              | <b>-1 129 369</b> | <b>-1 577 915</b> |
| Autres charges immobilières                                                | -1 129 369        | -1 577 915        |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                       | <b>3 816 150</b>  | <b>6 673 740</b>  |
| <b>Produits d'exploitation (I)</b>                                         | <b>7 415 715</b>  | <b>9 024 759</b>  |
| Reprise de provision d'exploitation                                        | 0                 | 0                 |
| Transferts de charges d'exploitation                                       | 7 412 715         | 9 024 759         |
| <b>Charges d'exploitation (II)</b>                                         | <b>-7 809 593</b> | <b>-9 926 751</b> |
| Commissions de la société de gestion                                       | -4 146 924        | -6 436 773        |
| Charges d'exploitation de la société                                       | -103 740          | -243 294          |
| Diverses charges d'exploitation                                            | -23 677           | -9                |
| Frais d'acquisition et de cession                                          | -3 453 724        | -3 200 444        |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                | -34 872           | -46 231           |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | -46 656           | 0                 |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> | <b>-396 879</b>   | <b>-901 992</b>   |
| <b>Produits financiers</b>                                                 | <b>211 067</b>    | <b>493 527</b>    |
| Dividendes des participations non contrôlées                               | 0                 | 0                 |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | 2 884             | 4 987             |
| Autres produits financiers                                                 | 208 183           | 488 540           |
| Reprises de provisions sur charges financières                             | 0                 | 0                 |
| <b>Charges financières</b>                                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Charges d'intérêts des emprunts                                            | 0                 | 0                 |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | 0                 | 0                 |
| Autres charges financières                                                 | 0                 | 0                 |
| Dépréciations                                                              | 0                 | 0                 |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>                                       | <b>211 067</b>    | <b>493 527</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                              | <b>0</b>          | <b>20 910</b>     |
| Produits exceptionnels                                                     | 0                 | 20 910            |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                     | 0                 | 0                 |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Charges exceptionnelles                                                    | 0                 | 0                 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles             | 0                 | 0                 |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                                    | <b>0</b>          | <b>20 910</b>     |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>                                              | <b>3 630 339</b>  | <b>6 286 185</b>  |

(1) : ces deux rubriques doivent être identiques

(2) : Y compris provisions sur des participations non contrôlées

## ANNEXES – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### Principes généraux

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

### Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

**Immeubles locatifs :** A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement

**Titres financiers contrôlés :** La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- Parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ;
- Parts ou actions des SCPI ou OPC I définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code Monétaire et Financier et ; qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier et ; si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPC I sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

### Provisions pour créances locataires

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties...).

## Plan d'entretien des immeubles

Les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

## Valeurs vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'Assemblée Générale constitutive du 6 octobre 2021.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

## Valeurs vénale des titres financiers contrôlés et des comptes courants et créances rattachées

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres financiers contrôlés correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres. C et ANR est évalué sur la base :

- Des valeurs vénale des immeubles locatifs détenus par la société ;
- De la valeur nette des autres actifs détenus ;
- De la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les comptes courants et créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

## Prélèvements sur la prime d'émission

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

## Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont répartis sur la durée de l'emprunt par fractions égales.

## Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes Titulaires :

- Honoraires de certification des comptes : 20 020 €
- Honoraires des autres services : 11 232 €

## FAITS CARACTÉRISTIQUES

La SCPI a acquis 11 actifs immobiliers en cours de l'année 2024 représentant un volume d'investissement acte en main de 60,8 M€.

## ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Depuis le 1er janvier 2025, la SCPI EPSILON 360° a signé une promesse d'acquisition pour un actif situé à Colomiers (31) pour 6,7 m€ AeM.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| En €                                             | 31/12/2023           |                   | 31/12/2024           |                    |
|--------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
|                                                  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>       | <b>78 284 871</b>    | <b>83 179 000</b> | <b>134 571 140</b>   | <b>145 317 939</b> |
| Bureaux                                          | 3 898 371            | 3 730 000         | 18 588 371           | 18 899 804         |
| Commerces                                        | 44 508 608           | 48 099 000        | 67 907 394           | 74 943 392         |
| Logistique et locaux d'activités                 | 23 317 892           | 24 000 000        | 25 141 821           | 24 734 774         |
| Autres                                           | 6 560 000            | 7 350 000         | 22 934 555           | 26 739 969         |
| <b>Immobilisations en cours</b>                  | <b>105 222</b>       | <b>0</b>          | <b>2 379 771</b>     | <b>0</b>           |
| Bureaux                                          | 0                    | 0                 | 320 582              | 0                  |
| Commerces                                        | 30 222               | 0                 | 405 867              | 0                  |
| Logistique et locaux d'activités                 | 75 000               | 0                 | 45 249               | 0                  |
| Autres                                           | 0                    | 0                 | 1 608 073            | 0                  |
| <b>Participations contrôlées</b>                 | <b>2 426 973</b>     | <b>2 414 527</b>  | <b>2 654 522</b>     | <b>2 536 465</b>   |
| Titres de participation                          | 2 346 399            | 2 414 285         | 2 346 399            | 2 228 342          |
| Avances en compte courant et créances rattachées | 154 025              | 154 025           | 308 123              | 308 123            |
| <b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>          | <b>80 917 817</b>    | <b>85 747 310</b> | <b>139 605 434</b>   | <b>150 234 173</b> |

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Placements immobiliers            | Région             | Surface<br>(en m²) | Date<br>d'acquisition | Quote-<br>part<br>(en %) | Prix<br>HD & HF | Frais d'acquisition<br>hors frais de<br>financement |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Bordeaux                          | Nouvelle-Aquitaine | 286                | 09/12/2021            | 100%                     | 925 000         | 109 463                                             |
| Noyelles-Godault                  | Hauts-de-France    | 2 361              | 14/12/2021            | 100%                     | 3 250 000       | 292 389                                             |
| La Richardais                     | Bretagne           | 3 532              | 27/12/2021            | 100%                     | 6 000 000       | 490 293                                             |
| Le Havre                          | Normandie          | 1 593              | 29/12/2021            | 100%                     | 1 850 000       | 169 574                                             |
| Fécamp                            | Normandie          | 1 609              | 24/01/2022            | 100%                     | 2 450 000       | 307 113                                             |
| Lanester                          | Bretagne           | 922                | 02/02/2022            | 100%                     | 1 710 000       | 101 417                                             |
| Meyzieu                           | Rhône-Alpes        | 2 369              | 03/02/2022            | 100%                     | 2 300 000       | 268 591                                             |
| Paris                             | Ile-de-France      | 81                 | 09/02/2022            | 100%                     | 1 221 000       | 119 674                                             |
| Bailly                            | Ile-de-France      | 298                | 18/02/2022            | 100%                     | 775 000         | 63 110                                              |
| Canéjan                           | Nouvelle-Aquitaine | 833                | 28/02/2022            | 100%                     | 2 300 000       | 193 751                                             |
| Montauban                         | Occitanie          | 2 269              | 22/04/2022            | 100%                     | 2 120 000       | 351 9781                                            |
| Manosque                          | PACA               | 1 050              | 30/06/2022            | 100%                     | 2 300 000       | 333 865                                             |
| Aubergenville                     | Ile-de-France      | 1 667              | 28/07/2022            | 100%                     | 2 650 000       | 440 180                                             |
| Lille                             | Hauts-de-France    | 1 568              | 28/10/2022            | 100%                     | 1 935 000       | 256 800                                             |
| Campbon                           | Pays de la Loire   | 1 984              | 01/12/2022            | 100%                     | 2 004 890       | 264 725                                             |
| Couëron                           | Pays de la Loire   | 2 197              | 29/12/2022            | 100%                     | 3 642 000       | 530 400                                             |
| Feytiat                           | Nouvelle-Aquitaine | 1 308              | 08/03/2023            | 100%                     | 1 330 000       | 241 928                                             |
| Le Vigen                          | Nouvelle-Aquitaine | 1 168              | 08/03/2023            | 100%                     | 2 000 000       | 343 712                                             |
| Genevieve des Bois                | Île de France      | 940                | 30/03/2023            | 100%                     | 3 235 500       | 512 860                                             |
| Nice                              | PACA               | 1 662              | 26/04/2023            | 100%                     | 5 400 000       | 851 005                                             |
| Lunel                             | Occitanie          | 918                | 26/05/2023            | 100%                     | 3 000 000       | 287 910                                             |
| Rennes                            | Bretagne           | 1 219              | 25/07/2023            | 100%                     | 3 250 000       | 303 754                                             |
| Marseille                         | PACA               | 1 415              | 24/07/2023            | 100%                     | 3 700 000       | 458 912                                             |
| Champniers                        | Charente           | 324                | 28/07/2023            | 100%                     | 1 200 000       | 204 980                                             |
| Morangis                          | Île de France      | 1 731              | 28/07/2023            | 100%                     | 3 480 000       | 625 990                                             |
| Bordeaux                          | Nouvelle-Aquitaine | 837                | 29/08/2023            | 100%                     | 3 120 000       | 251 297                                             |
| Montpellier                       | Occitanie          | 2 150              | 07/12/2023            | 100%                     | 4 200 000       | 309 150                                             |
| Saint-Brice-sous-Fôret            | Île de France      | 1 336              | 08/12/2023            | 100%                     | 1 640 000       | 245 813                                             |
| Quetigny                          | Bourgogne          | 626                | 08/12/2023            | 100%                     | 1 045 000       | 159 919                                             |
| Portet-sur-Garonne                | Occitanie          | 1 083              | 08/12/2023            | 100%                     | 1 790 000       | 267 185                                             |
| Arras                             | Hauts-de-France    | 419                | 20/12/2023            | 100%                     | 875 000         | 136 097                                             |
| Rambouillet                       | Île de France      | 717                | 20/12/2023            | 100%                     | 850 000         | 132 524                                             |
| Villeneuve d'Ornon                | Nouvelle-Aquitaine | 876                | 18/01/2024            | 100%                     | 1 725 000       | 209 914                                             |
| Mérignac                          | Nouvelle-Aquitaine | 3 144              | 05/04/2024            | 100%                     | 5 670 000       | 675 283                                             |
| Aix                               | Occitanie          | 4 478              | 31/07/2024            | 100%                     | 9 020 000       | 1 114 996                                           |
| Camblanes                         | Nouvelle-Aquitaine | 1 655              | 01/09/2024            | 100%                     | 1 600 000       | 81 000                                              |
| Mazarron                          | Espagne            | 8 872              | 31/10/2024            | 100%                     | 12 972 195      | 1 048 654                                           |
| Périgueux                         | Nouvelle-Aquitaine | 3 580              | 18/11/2024            | 100%                     | 5 525 000       | 678 263                                             |
| Chasseneuil                       | Nouvelle-Aquitaine | 3 225              | 28/11/2024            | 100%                     | 4 350 000       | 344 557                                             |
| Bergerac                          | Nouvelle-Aquitaine | 2 000              | 28/11/2024            | 100%                     | 2 938 685       | 436 644                                             |
| Alcantarilla                      | Espagne            | 4 048              | 10/12/2024            | 100%                     | 4 600 000       | 398 036                                             |
| Essey-lès-Nancy                   | Grand-Est          | 3 527              | 17/12/2024            | 100%                     | 5 75 000        | 702 570                                             |
| Brest                             | Bretagne           | 1 225              | 18/12/2024            | 100%                     | 3 500 000       | 372 128                                             |
| Sous-total en détention directe   |                    | 79 102             |                       |                          | 135 199 270     | 15 678 024                                          |
| Martillac                         | Nouvelle-Aquitaine | 1 462              | 15/09/2022            | 99,99%                   | 3 500 000       | 254 350                                             |
| Sous-total en détention indirecte |                    | 1 462              |                       |                          | 3 500 000       | 254 350                                             |
| TOTAL                             |                    | 80 564             |                       |                          | 138 699 270     | 15 932 374                                          |

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

| Participations financières contrôlées | Forme juridique | Capital social | Détention | Résultat de l'exercice | Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| EPSILON MONTESQUIEU                   | SCI             | 10 000         | 99,99%    | 124 071 €              | 0 €                                                         |

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

| En €                                  | 31/12/2023        | Acquisitions      | Cessions | 31/12/2024         |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Terrains et constructions locatives   | 78 312 171        | 56 258 970        | 0        | 134 571 141        |
| Participations financières contrôlées | 2 346 399         | 0                 | 0        | 2 346 399          |
| Avances en compte courant             | 154 025           | 0                 | 0        | 308 123            |
| <b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   | <b>80 812 595</b> | <b>56 258 970</b> | <b>0</b> | <b>137 225 663</b> |

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

Néant au 31/12/2024

## PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| En €                                | 31/12/2023    | Dotation      | Reprise        | 31/12/2024    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1    | 19 500        | 45 100        | -19 500        | 45 100        |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2    | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3    | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4    | 0             | 0             | 0              | 0             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5    | 0             | 0             | 0              | 0             |
| <b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b> | <b>19 500</b> | <b>45 100</b> | <b>-19 500</b> | <b>45 100</b> |

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

| En €                                    | 31/12/2023       | 31/12/2024       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Créances locataires</b>              | <b>-186 898</b>  | <b>59 887</b>    |
| Créances locataires                     | -186 898         | 59 887           |
| Factures à établir locataires           | 0                | 0                |
| Créances douteuses                      | 0                | 0                |
| <b>Autres créances</b>                  | <b>2 002 899</b> | <b>3 946 388</b> |
| Etat et autres collectivités            | 639 748          | 1 957 370        |
| Produits à recevoir                     | 0                | 0                |
| Fournisseurs avances et acomptes versés | 225 580          | 129 697          |
| Autres comptes débiteurs                | 1 137 571        | 1 859 322        |
| <b>TOTAL DES CRÉANCES</b>               | <b>1 816 001</b> | <b>4 006 275</b> |

## AUTRES ACTIFS

Le solde des comptes bancaires au 31/12/2024 s'élève à 3 228 588,72 €.

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

| En €                                              | 31/12/2023        | 31/12/2024        |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dettes envers les établissements de crédit</b> | <b>18 111 937</b> | <b>30 372 590</b> |
| Emprunts                                          | 18 037 897        | 27 502 321        |
| Intérêts courus                                   | 74 040            | 101 527           |
| Concours bancaires courants                       | 0                 | 2 768 742         |
| <b>Dépôts de garanties reçus</b>                  | <b>914 357</b>    | <b>1 614 315</b>  |
| <b>Autres dettes</b>                              | <b>1 945 150</b>  | <b>6 567 430</b>  |
| Locataires créditeurs                             | 0                 | 0                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés                 | 1 398 356         | 5 455 839         |
| Etats et autres collectivités                     | 67 396            | 159 029           |
| Charges à payer                                   | 118 143           | 109 366           |
| Dettes envers les associés                        | 341 689           | 628 917           |
| Produits constatés d'avance                       | 19 316            | 214 028           |
| Dettes diverses                                   | 250               | 250               |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                           | <b>20 971 444</b> | <b>38 554 335</b> |

## DÉTAIL DES EMPRUNTS BANCAIRES

| Prêteur         | Actif financé     | Départ     | Durée  | Maturité | Montant             | Capital au 31/12/2024 | Type de taux | Taux actuel |
|-----------------|-------------------|------------|--------|----------|---------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Banque Palatine | Bordeaux          | 09/12/2021 | 5 ans  | 1,94 ans | 370 000 €           | 370 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Noyelles-Godault  | 14/12/2021 | 5 ans  | 1,95 ans | 1 300 000 €         | 1 300 000 €           | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | La Richardais     | 25/01/2022 | 5 ans  | 2,07 ans | 2 400 000 €         | 2 400 000 €           | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Le Havre          | 29/12/2021 | 5 ans  | 1,99 ans | 740 000 €           | 740 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Fécamp            | 24/01/2022 | 5 ans  | 2,06 ans | 980 000 €           | 980 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Lanester          | 02/02/2022 | 5 ans  | 2,09 ans | 684 000 €           | 684 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Meyzieu           | 03/02/2022 | 5 ans  | 2,09 ans | 920 000 €           | 920 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Paris             | 09/02/2022 | 5 ans  | 2,11 ans | 488 000 €           | 488 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| Banque Palatine | Bailly            | 18/02/2022 | 5 ans  | 2,13 ans | 310 000 €           | 310 000 €             | Fixe         | 1,50%       |
| CEAPC           | Canéjan           | 28/02/2022 | 7 ans  | 4,16 ans | 920 000 €           | 915 400 €             | Fixe         | 1,80%       |
| CEPAL           | Montauban         | 29/06/2022 | 7 ans  | 4,50 ans | 848 000 €           | 848 000 €             | Fixe         | 2,40%       |
| CEPAL           | Manosque          | 30/06/2022 | 7 ans  | 4,50 ans | 920 000 €           | 920 000 €             | Fixe         | 2,40%       |
| CEPAL           | Aubergenville     | 27/07/2022 | 7 ans  | 4,57 ans | 1 060 000 €         | 1 060 000 €           | Fixe         | 2,40%       |
| CEPAL           | Feytiat           | 29/03/2023 | 10 ans | 8,25 ans | 1 336 000 €         | 1 168 634 €           | Fixe         | 4,10%       |
| CEPAL           | Sainte-geneviève  | 29/03/2023 | 10 ans | 8,25 ans | 1 684 000 €         | 1 473 038 €           | Fixe         | 4,10%       |
| Palatine        | Nice              | 25/04/2023 | 10 ans | 8,32 ans | 2 160 000 €         | 1 893 072 €           | Fixe         | 4,40%       |
| CEPAL           | Lunel             | 25/05/2023 | 10 ans | 8,41 ans | 1 180 000 €         | 1 032 176 €           | Fixe         | 4,10%       |
| CEPAL           | Refinancement     | 12/12/2024 | 10 ans | 9,95 ans | 5 000 000 €         | 5 000 000 €           | Fixe         | 4,00%       |
| BPI             | Refinancement Aix | 12/12/2024 | 10 ans | 9,95 ans | 5 000 000 €         | 5 000 000 €           | Fixe         | 3,70%       |
|                 |                   |            |        |          | <b>28 300 000 €</b> | <b>27 502 321 €</b>   |              |             |

| Ventilation par maturité résiduelle | ≤ 1 an     | 1 à 5 ans           | > 5 ans             | Total               |
|-------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Emprunts à taux fixe</b>         | <b>0 €</b> | <b>11 935 400 €</b> | <b>15 566 921 €</b> | <b>27 502 321 €</b> |
| Emprunts amortissables              | 0 €        | 0 €                 | 15 566 921 €        | 15 566 921 €        |
| Emprunts « in fine »                | 0 €        | 11 935 400 €        | 0 €                 | 11 935 400 €        |
| <b>Emprunts à taux variable</b>     | <b>0 €</b> | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>          |
| Emprunts amortissables              | 0 €        | 0 €                 | 0 €                 | 0 €                 |
| Emprunts « in fine »                | 0 €        | 0 €                 | 0 €                 | 0 €                 |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>0 €</b> | <b>11 935 400 €</b> | <b>15 566 921 €</b> | <b>27 502 321 €</b> |

## CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

| En €                                 | 31/12/2023     | Augmentation   | Diminution | 31/12/2024     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| Charges à répartir                   | 231 818        | 159 570        | 0          | 391 388        |
| Amortissement des charges à répartir | 52 170         | 46 230         | 0          | 98 400         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>179 648</b> | <b>113 340</b> | <b>0</b>   | <b>292 988</b> |

## TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 9 024 759 € se décomposent en commissions de souscriptions pour 2 815 271,36 €, en frais d'acquisition des immeubles pour 6 049 917,24 € et frais d'émission d'emprunts pour 159 570,25 €.

## COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2024 des commissions de souscription pour un montant de 2 815 271 € qui correspondent à 5% du montant total des souscriptions, des commissions d'investissement d'un montant de 3 009 044 € qui correspondent à 5% du prix d'acquisition hors droits et hors frais, et une commission de gestion d'un montant de 612 458 € qui correspondent à maximum 10% du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement.

## CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des commissions d'acquisitions pour 3 009 044 €, des honoraires et frais d'acquisition pour 2 995 149 €, et des commissions et frais d'émission d'emprunts pour 159 171 €.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion Epsicap REIM, qui gère la SCPI EPSILON 360° et cette dernière :

- Commission de souscription : 2 815 271 €
- Commission de gestion : 612 458 €
- Commission d'acquisition : 3 009 044 €

A noter que ces commissions de souscription et d'investissement sont transférées via le compte transfert de charges en prime d'émission.

Voici la liste des transactions effectuées entre la filiale EPSILON MONTESQUIEU, détenue par la SCPI EPSILON 360° et cette dernière :

- Intérêts courus non échus : 4 987 €

## ENGAGEMENT HORS-BILAN

### Engagements donnés

Cession Dailly des loyers des actifs donnés en financement

### Engagements reçus

Total des cautions bancaires des locataires : 786 771 €

Total des cautions des maisons mères des locataires : 102 110 €

# ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

## I – A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31/12/2024 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement/Nomination des membres du Conseil de surveillance,

## II – A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance
- Extension de la politique d'investissement à l'Europe (pays membres de l'OCDE) et modification corrélative de la Note d'Information,
- Modification de l'« article II. OBJET » des statuts de la Société,
- Modification de l'« article XXVII. Valeurs de la Société » des statuts de la Société,
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

# PROJET DU TEXTE DES RESOLUTIONS

## I – A TITRE ORDINAIRE

### 1ère résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance au titre de leur mission pour l'exercice écoulé.

### 2e résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les termes desdits rapports.

### 3e résolution : Affectation du résultat du dernier exercice clos

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 6 286 185,57 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de 974 354,74 €
- constitue un bénéfice distribuable de 7 260 540,31 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 5 765 227,39 €
- au compte « Report à nouveau » à hauteur de 1 495 312,92 €

### 4e résolution : Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 97 260 934 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 38 107 822 €. Le capital étant passé de 59 153 112 € au 31 décembre 2023 à 97 260 934 € au 31 décembre 2024.

### 5e résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 108 585 906 €, soit 209,33 € par part,
- valeur de réalisation : 116 541 889 €, soit 224,67 € par part,
- valeur de reconstitution : 143 251 707 €, soit 276,16 € par part.

### 6e résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

### 7e résolution : Renouvellement/Nomination des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale rappelle que l'article XXI des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés détenant des parts sociales en pleine propriété ou en nue-propriété, nommés pour trois (3) ans et toujours rééligibles, et :

(i) Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 12 membres du Conseil de surveillance de la SCPI :

- Monsieur Guilhem BATTAREL,
- Monsieur Philippe BLANC,
- Monsieur Michel LEFRANCOIS,
- Monsieur Tristan LE SCOUEZEC,
- Madame Alice TEULIERES,
- Black Five,
- CARPA Sud-Ouest,
- DLCM Finances,
- Gourdon Frères,
- Nouvelle Bouture,
- SCI Kakuteiji,
- SARL Salzedo,

## 7e résolution (suite) :

(ii) Décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de trois (3) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se tenant en 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, et dans la limite des douze (12) postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## II – A TITRE EXTRAORDINAIRE

### 8e résolution : Extension géographique de la politique d'investissement à l'Europe (pays membres de l'OCDE) et modification corrélative de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la zone d'investissement de la SCPI à l'Europe (pays membres de l'OCDE) et prend acte que l'article "2. Politique d'investissement" de la Note d'Information de la SCPI sera modifié comme suit

« 2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

(..) La SCPI EPSILON 360 investira tous types d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, activité, santé, services, hôtellerie, résidentiel) considérés pour leurs qualités par la Société de Gestion et situés en France et en Europe (pays membres de l'OCDE). » (..)

### 9e résolution : Modification de l' « article II. OBJET » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article II des statuts de la Société, afin de le mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables, comme suit :

« ARTICLE II. OBJET

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

L'acquisition et la détention des parts de sociétés ~~de personnes~~ non admises aux négociations sur un marché réglementé répondant aux conditions fixées par l'article L214-115 du COMOFI.

L'acquisition et la détention de parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier professionnels et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le COMOFI et le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (le « RGAMF »), la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, et (vi) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social.

A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

### 10e résolution : Modification de l' « article XXVII. Valeurs de la Société » des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Société de gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article XXVII des statuts de la Société, afin de le mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables, comme suit :

« ARTICLE XXVII. Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI.

### **10e résolution (suite) :**

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

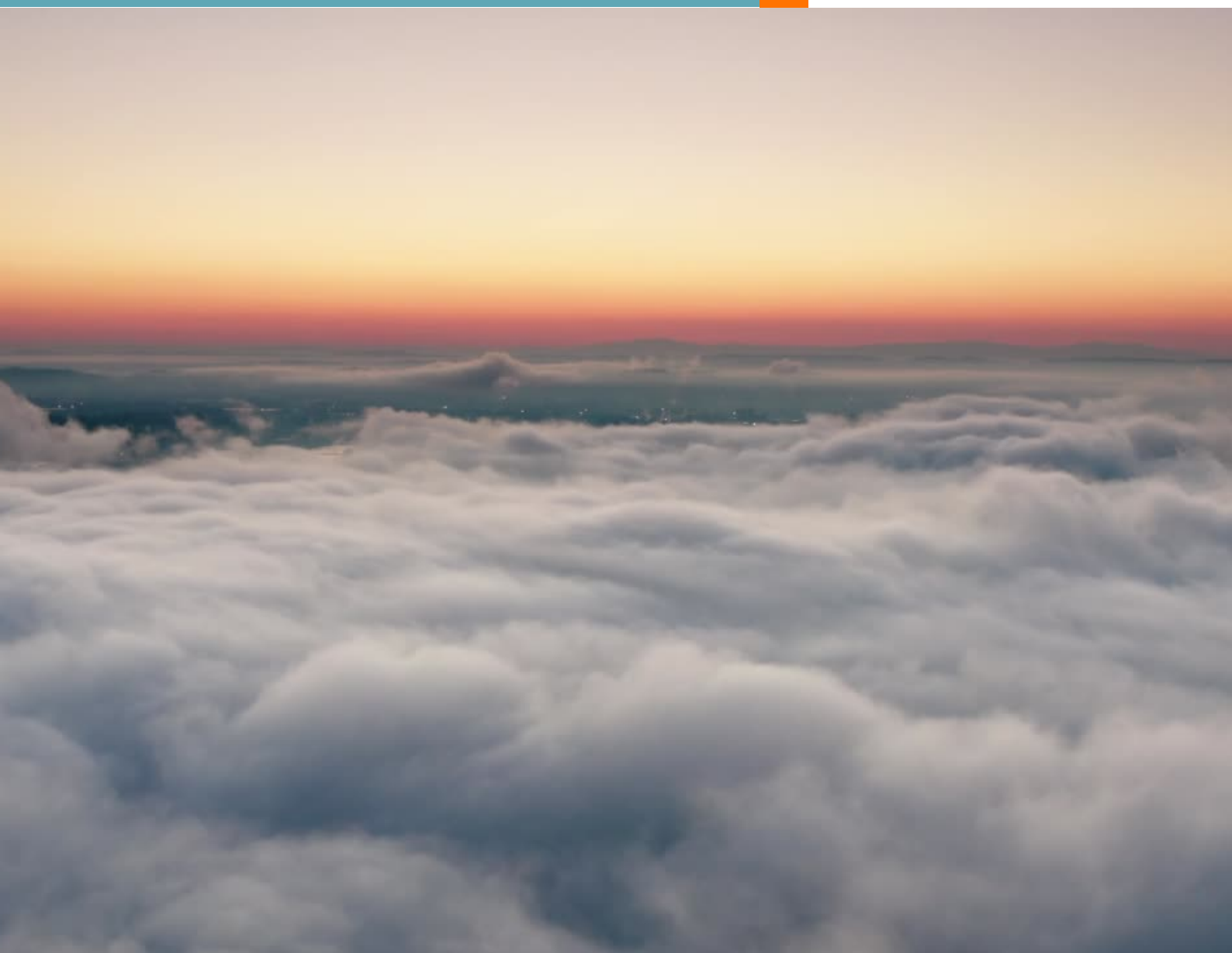
La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

~~Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.»~~

### **11e résolution : Pouvoirs en vue des formalités**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.





**epsicap**  
REIM

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 10 rue des Trois-Conils, 33000 Bordeaux  
RCS Bordeaux n° 904 400 728  
VISA AMF n°21-17 en date du 19 novembre 2021